



A: Planische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis einschließlich § 19 BauNVO)
 - (A) 1 2 3
 - (B) 1 2 3 4
 - (C) 1 2 3
- Nutzungsschablone für die Modulfläche
 - 1= Art der baulichen Nutzung
 - 2= maximale Modulhöhe (MH) in m
 - 3= Baumasse gesamt für Trafo- und Übergabestationen
- Nutzungsschablone für Wirtschaftsfabäude
 - 1 = Art der baulichen Nutzung
 - 2 = Grundfläche in m²
 - 3 = Geschossfläche in m²
 - 4 = maximale Wandhöhe (WH, traufseitig) in m
- Nutzungsschablone für technische Anlagen
 - 1 = Art der baulichen Nutzung
 - 2 = Baumasse in m²
 - 3 = maximale Wandhöhe (WH, traufseitig) in m
- Bauweisen, Baulinen, Bauzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 - 3.1. Baugrenze für Solarmodule (Modulfläche) und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
 - 3.2. Abgrenzung des Maßes der Nutzungen, hier unterschiedliche Nutzungen
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1. Zufahrt, Ausbildung als unversiegelter Schotterweg
 - 4.2. festgesetzte Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1. Energiespeicher
 - 5.2. Trafostation, Übergabestation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - 6.1. Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; ökologische Ausgleichsfläche
 - 6.2. Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Sichtschutzhhecken, 3- bzw. 5-reihig
- Sonstige Planzeichnungen (§ 9 BauGB)
 - 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 7.2. Einfriedung, Planung
 - 7.3. Toranlage, Planung

B: Textliche Festsetzungen

(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungs festsetzungen sowie Hinweise und nachträgliche Übernahmen)

- Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Solarmodule auf Aufständerung
 - Trafostationen, Energiespeicher, Übergabestationen, Elektrolysestation
 - Wirtschaftsgebäude
 - Einfriedigungen, Toranlagen
 - Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Anlage ist nach Nutzungsauflage innerhalb von sechs Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln zu entsorgen. Als Folge-nutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung wiederherzustellen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.3.1. Zulässige Grund-/ Geschossfläche
 - PV-Modulfläche, Trafo- und Übergabestationen (innerhalb der Bau-zugrenze, Grundfläche): maximal 237.000 m² in Reihen mit Abständen, Baumasse (Trafo- und Übergabestationen): maximal 500 m³ (für Teilbereich A)
 - Wirtschaftsgebäude: GR maximal 200 m², GF maximal 200 m² (für Teilbereich B)
 - Technische Anlagen (Energiespeicher, Elektrolysestation): Baumasse maximal: 700 m³ (Teilbereich C)
 - 1.3.2. Höhe baulicher Anlagen (Gebäude und Module)
 - Es gilt das Maß von natürlichen Gelände (Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachnahe an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Modulkonstruktion), Modulhöhe: maximal 7,00 m (für Teilbereich A)
 - Wirtschaftsgebäude, technische Anlagen: maximal 5,00 m traufseitig, geltend für die Teilbereiche B und C
 - Abstandsforderungen
 - Es gelten die Vorgaben der BayBO (jeweils gültige Fassung)
- Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
 - Dachform, Dachneigungen, Firstrichtung
 - Als Dachformen sind Sattel-, Flach- und Pultdach zulässig. Eine Firstrichtung verläuft entlang der längeren Gebäudeseite, Dachneigung bis 25°
 - Dachdeckungen
 - Blei-, Zink- und Kupferbedachungen sind nicht zulässig
 - Einfriedigungen und Mauern
 - Art und Ausführung
 - Maschendrahtzaun/Industriegitterzaun/ Metallzaun
 - Die Einzulung erhält einen Abstand zum Boden. Dieser ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die maximale Höhe wird mit 2,5 m festgesetzt
 - Sockel
 - Sockel sind unzulässig
 - Abgrabungen und Aufschüttungen
 - 3.1. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden. Sitzmauern sind unzulässig. Abgrabungen und Auffüllungen dürfen mit einer maximalen Böschungseigung von 1:1,5 erfolgen und müssen bepflanzt oder befestigt werden. Diese fallen nur im Bereich des Wirtschaftsgebäudes an
- Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Regenwasser (Oberflächenwasser)
 - Niederschlagswasser ist unter Beachtung der technischen Regelwerke und der rechtlichen Anforderungen vorrangig in den Untergrund zu versickern
 - Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Neu anzulegende Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten
- Sichtverhältnisse
 - Sichtdreiecke (Auffahrten) sind von Bewuchs (Wuchshöhe über 0,80 m) freizuhalten. Eine Ausnahme stellen Bäume als Hochstämme dar. Diese müssen auf eine leichte Höhe von 4,50 m über der Straßenoberkante entlassen sein

C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- Die Ausgleichsflächen sind auf folgenden privaten Grundstücken der Gemarkung Mitterhausen in der genannten Mindestgröße anzulegen
 - 1.1. Für die Ausgleichsfläche A1: Fl. Nr. 799 (Teilfläche): 7.719 m² (anzuerkennen 3.860 m²)
 - 1.2. Für die Ausgleichsfläche A2: Fl. Nr. 799 (Teilfläche): 9.886 m² (anzuerkennen 4.943 m²)
 - 1.3. Für die Ausgleichsfläche A3: Fl. Nr. 799 (Teilfläche): 6.396 m²
 - 1.4. Für die Ausgleichsfläche A4: Fl. Nr. 799, 808 (Teilflächen): 2.071 m²
 - 1.5. Für die Ausgleichsfläche A5: Fl. Nr. 806, 807, 808, 809 (Teilflächen): 27.379 m²
- Festsetzungen für die Ausgleichsfläche A1
 - Ausgangssituation
 - Acker, intensiv bewirtschaftet
 - Maßnahmen
 - Entwicklung freiwachsender 3- und 5-reihiger Hecken; Verwenden von standortgerechten autochthonen Gehölzarten; die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Es sind die unter Punkt 3.5 ausgewiesenen Pflanzenarten zu verwenden. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen wird eine Pflanzdichte von 1,50 m² pro Stück festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichten der Anlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen
 - Entwicklungsziel
 - Aufbau einer naturnahen artenreichen Heckenstruktur
 - Pflege
 - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen muss eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig
- Festsetzungen für die Ausgleichsfläche A2
 - Ausgangssituation
 - Acker, intensiv bewirtschaftet
 - Maßnahmen
 - Entwicklung freiwachsender Hecken und Gehölzgruppen; Verwendung von standortgerechten und autochthonen Gehölzarten; die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Es sind die unter Punkt 3.5 ausgewiesenen Pflanzenarten zu verwenden. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen wird eine Pflanzdichte von 1,50 m² pro Stück festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichten der Anlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen
 - Entwicklungsziel
 - Aufbau einer naturnahen artenreichen Heckenstruktur
 - Pflege
 - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen muss eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig
- Pflanzliste der standortgerechten und autochthonen Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - heimische Sträucher
 - rotter Hainbühl
 - gemeine Hasel
 - Schlehdom
 - Hunde-Rose
 - Feldrose
 - schwarzer Holunder
 - gewöhnlicher Schneeball
 - Kornelkirsche
 - wilder Schneeball
 - rote Heckenkirsche
 - gewöhnlicher Liguster
 - Silb-Weißdorn
 - Weißdorn
 - Pflanzqualitäten zur Lebensraumbesserung
 - Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm
- Festsetzungen für die Ausgleichsfläche A3
 - Ausgangssituation
 - Mäßig artenreiche Wirtschaftswiese, zeitweise verschatet
 - Maßnahmen
 - Entwicklung von artenreichem Grünland durch vorherigen Oberbodenabschub (Oberbodenmanagement). Nachdem der Oberboden abgezogen ist wird zum Nährstoffentzug für drei Jahre Hafer angebaut (keine Düngung, keine Pesticide). Dieser ist von der Fläche stets zu entfernen. Im vierten Jahr ist die Fläche zu eggen. Es erfolgt die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (falls Spenderflächen vorhanden sind, ist eine Mähgutübertragung zu bevorzugen), anschließend beginnt die extensive Nutzung
 - Entwicklungsziel
 - Artenreiches Grünland magerer Ausprägung zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tierarten u. v. a. Insektenarten
- Festsetzungen für die Ausgleichsfläche A4
 - Ausgangssituation
 - Mäßig artenreiche Wirtschaftswiese, zeitweise verschatet
 - Maßnahmen
 - Entwicklung von artenreichem Grünland durch vorherigen Oberbodenabschub (Oberbodenmanagement). Nachdem der Oberboden abgezogen ist wird zum Nährstoffentzug für drei Jahre Hafer angebaut (keine Düngung, keine Pesticide). Dieser ist von der Fläche stets zu entfernen. Im vierten Jahr ist die Fläche zu eggen. Es erfolgt die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (falls Spenderflächen vorhanden sind, ist eine Mähgutübertragung zu bevorzugen), anschließend beginnt die extensive Nutzung
 - Entwicklungsziel
 - Artenreiches Grünland magerer Ausprägung zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tierarten u. v. a. Insektenarten
- Festsetzungen für die Ausgleichsfläche A5
 - Ausgangssituation
 - Acker, intensiv bewirtschaftet
 - Maßnahmen
 - Entwicklung von artenreichem Grünland magerer Ausprägung zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tierarten u. v. a. Insektenarten, Habitat für Kopfler und Bodenbrüter
 - Entwicklungsziel
 - Artenreiches Grünland magerer Ausprägung zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tierarten u. v. a. Insektenarten, Habitat für Kopfler und Bodenbrüter
 - Pflege
 - Die ersten fünf Jahre nach der Ansaat mindestens zweischürige Mahd (1. Schnitt nach dem 01.07. und falls erforderlich weiterer Schnitt im Herbst), ab dem 6. Jahr entweder 1. Schnitt ab dem 15.06. oder Kombination mit Schrottmahd (1. Schnitt bis spätestens 30.04. und Hauptschnitt ab dem 01.08.). Erhalt von Altgrasstreifen auf mindestens 25 % der Fläche bei jeder Mahd

D: Planische Hinweise

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Flurstücksgrenze im Bestand
- Nummer des Flurstücks
- Bestandsgebäude
- Modulanordnung im Lageplan (historische Grenzlinie, schematische Darstellung)
- Modulanordnung im Schnittdiagramm (historische Grenzlinie, schematische Darstellung)
- Bestehender Graben
- Wassersensibler Bereich
- Hausbrunnen im Bestand
- Fahrbahnrand Kreisstraße
- Bestehende Grünflächen (Streubestgärten)
- Löschwasserreich, naturnah anzulegen

E: Textliche Hinweise

- Landwirtschaft im Umfeld
 - Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie der zwischen den Anlagen befindlichen Flächen können jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm, Steinschlag auf Module) auftreten. Diese sind zu dulden, sowohl vom Bewirtschaftler der Flächen zwischen den Modulen, dem Anlagentreiber als auch von Anliegern. Der Haftungsausschluss ist privatrechtlich untereinander zu regeln
- Baumaterialien
 - Es sollen nach Möglichkeit ökologisch, wirtschaftlich Baumaterialien verwendet werden (z. B. Holz, Ziegel, Zerkelle, Kork, Fliesen, Schraf-, Schaum-, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum...)
- Zugänglichkeit der Gesetze, Vorschriften und Normblätter
 - Gesetze, Arbeitsblätter, technische Vorschriften und DIN-Normen, auf welche dieser Bebauungsplan in seinen Festsetzungen verweist, werden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereit gelegt
- Freiheitsgestaltungspläne
 - Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Eingabeplänen qualifizierte Freiheitsgestaltungspläne in Genehmigungs- bzw. Festlegungsverfahren eingereicht werden können. Darin sind die Befreiungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen. In den Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen

F: Textliche Hinweise

- Monitoring
 - Sowohl für das Anlegen als auch für die Pflege der Flächen ist ein ausreichend qualifizierter Ansprechpartner, z. B. der Landschaftspflegeverband Rottal-Im zu benennen und vertraglich zu verpflichten. Dieser Partner übernimmt dann auch das jährliche Monitoring mit der Unteren Naturschutzbehörde (Laufzeit fünf bis zehn Jahre)
- Abweichungen von den Festsetzungen
 - Abweichungen von den festgesetzten Pflegegrundsätzen für die Ausgleichsflächen/Grünflächen sind mit schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich, um auf unerwartete Entwicklungen auf den Flächen schnell reagieren zu können
- Löschwasserleiche
 - Alle Löschwasserleiche sind naturnah zu gestalten
 - Raschneuland Uferzonen
 - Sohle aus brünnigen Boden (Ton- oder Lehmdichtung)
 - artenreiche autochthone Bepflanzung an den Rändern (keine Seerosen)

Übersichtslageplan
(Quelle: BayernAtlas) M 1/5.000



Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss**
Aufstellungsbeschluss vom 09.11.2021; ortsüblich bekannt gemacht am 10.11.2021 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Frühzeitiges Unterrichten der Öffentlichkeit**
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 09.11.2021 in der Zeit vom 17.11.2021 bis 17.12.2021 durch ortsübliche Bekanntmachung, Zeitungserfolge und Anschreiben der Grundstücksnachbarn (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitiges Beteiligen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 09.11.2021 in der Zeit vom 17.11.2021 bis 17.12.2021 (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliches Auslegen**
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfs vom 25.01.2022 in der Zeit vom 25.01.2022 bis 22.03.2022, ortsüblich bekannt gemacht am 15.02.2022 und durch Veröffentlichung auf der Internet-Homepage der Gemeinde Johanniskirchen
- Beteiligen der Träger öffentlicher Belange**
Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom 25.01.2022 in der Zeit vom 22.03.2022 bis 22.03.2022
- Erneutes öffentliches Auslegen**
Erneutes öffentliches Auslegen des Deckblatt-Entwurfes vom 25.01.2022 in der Zeit vom 04.10.2022 bis 21.10.2022, (auch auf Internet-Homepage der Gemeinde Johanniskirchen), bekannt gemacht am 23.09.2022 (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss**
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 25.10.2022 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.2022, die gegenüber dem Entwurf vom 25.01.2022 unverändert geblieben ist

Präambel

Die Gemeinde Johanniskirchen, Landkreis Rottal-Im, Regierungsbezirk Niederbayern erlisst auf Grundlage des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - des § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) - der Planzeichenverordnung (PlanV) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung 'SO Agri-Photovoltaik Oberstadl' als Satzung. Die vorgenannten Grundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans M 1/5.000 gemäß dem Planzeichen M 1/5.000 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung 'SO Agri-Photovoltaik Oberstadl' besteht aus:

- Planzeichnung M 1/1.500 mit zeichnerischem Teil, ergänzt durch eine Übersichtskarte M 1/5.000 sowie den planlichen und textlichen Festsetzungen, Hinweise
- Anlage 1: Begründung mit Umweltbericht vom 25.01.2022

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Johanniskirchen, den 15.12.2022 (S)

Max Maier
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 15.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Johanniskirchen eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erhöchens von Verschuldungsansprüchen aus den §§ 39 bis 42 BauGB hingewiesen.

Johanniskirchen, den 15.12.2022 (S)

Max Maier
Erster Bürgermeister

Die Zeichnung zeigt die zugehörigen Anlagen, Bestimmung, Berechnungen, usw. und ist nicht als eine fertige Zeichnung zu betrachten. Die Zeichnung ist eine Kopie der Originalzeichnung. Die Zeichnung ist eine Kopie der Originalzeichnung. Die Zeichnung ist eine Kopie der Originalzeichnung.

Vorname: "SO Agri-Photovoltaik Oberstadl"

Verfahrensbereich: Gemeinde Johanniskirchen, Landkreis Rottal-Im, Regierungsbezirk Niederbayern

Maßstab: Planzeichnung 1/1500, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung 1/5000

Entwurfdatum: 25.10.2022

Koordinaten: 50 12 20 12

Plan-Nr.: 1/1500

Plan-Nr.: 1/5000

M 1/5.000